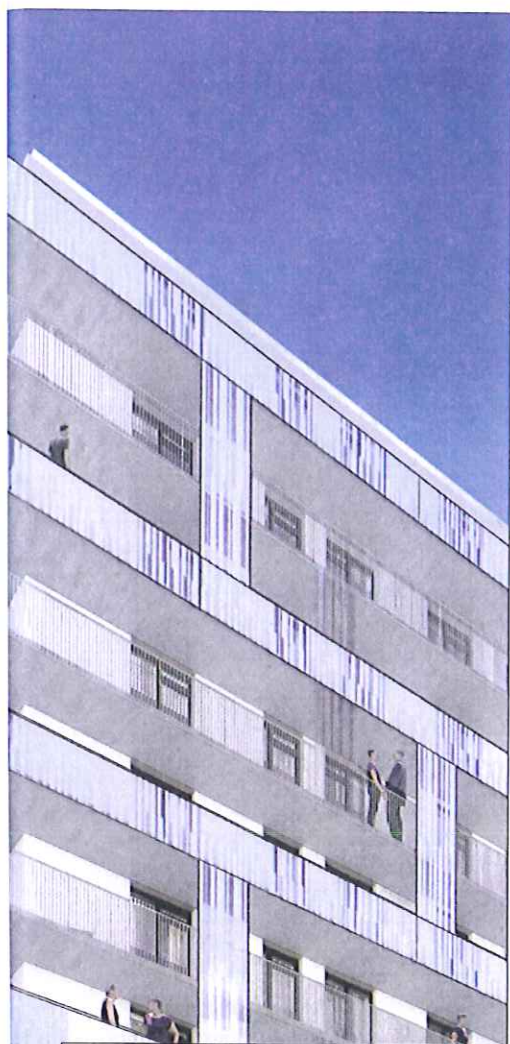


Suche Ein-Zimmer- Wohnung

Studenten, Pendler oder schlicht Mieter, die zu einem überschaubaren Preis zentral wohnen wollen – sie alle suchen Mikro-Apartments. Doch das Angebot ist knapp. Die Ein-Zimmer-Wohnungen werden darum auch bei Investoren immer beliebter



Den „Neuen Hühnerposten“ in Hamburg hat Hamburg Trust gekauft. Mitte 2016 soll die Wohnanlage fertig sein



→ **Rund 80 Prozent** der deutschen Haushalte haben keine Kinder. Das ist für sich genommen schon erschreckend. Noch erschreckender ist: Die Baubranche tut, als ob es diese Zahl gar nicht gäbe. In den vergangenen zehn Jahren wurde unverändert familienorientiert gebaut, vor allem Drei-Zimmer-Wohnungen, 75 Quadratmeter.

Warum das so ist, erklärt Rainer Nonnengässer, Geschäftsführer von MPC Real Estate Development und Bereichsleiter Micro Living bei MPC Capital: „Mitte der 90er-Jahre sind die Wohnungsbauförderprogramme ausgelaufen. Seither wird der Markt von Bauträgern beherrscht. Und für die ist die 75-Quadratmeter-Wohnung die billigste Variante mit dem größten Profit.“ Die verkauften sich bislang auch durchaus gut.

Doch das ändert sich. Inzwischen sind die Mieten und Preise so stark gestiegen, dass sich viele Haushalte die Wohnungen nicht mehr leisten können. Nonnengässer beobachtet darum einen klaren Trend hin zu kleineren Wohnungen. Das bestätigt auch Dirk Hasselbring, Geschäftsführer von Hamburg Trust: „Wir kommen aus dem klassischen Wohnungsbau und haben insbesondere in den Metropolregionen und den Innenstädten der Großstädte deutliche Veränderungen



„Der Trend ist keine Eintagsfliege“

Dirk Hasselbring,
Geschäftsführer von Hamburg Trust

beobachtet.“ Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen gingen schnell weg. „Aber bei allem, was über 100 Quadratmeter geht, müssen wir Abschläge bei der Miete machen.“ Vier-Zimmer-Wohnungen vermeidet er inzwischen in seinem Bestand. Hasselbring: „Eine Familie mit zwei Kindern, die 120 Quadratmeter sucht, bekommt für das gleiche Geld inzwischen auch schon ein Häuschen mit Garten in Randlage.“ Hinzukommen 2 Millionen Studenten, die nicht bei den Eltern oder im Wohnheim wohnen. Klar, die können aus der 75-Quadratmeter-Wohnung eine WG machen. Aber auch das wird teuer. Lange Rede, kurzer Sinn: Es gibt zu wenig kleine Wohnungen.

MPC kauft in Kaiserslautern

Das erkennen auch immer mehr Investoren, private wie institutionelle, und bauen oder kaufen Mikro-Apartments. Das sind voll- oder teilmöblierte Ein-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 20 bis 30 Quadratmetern. Die Mieter interessieren sich dabei in der Regel weniger für die Miete pro Quadratmeter, sondern für die absolute Höhe der Warmmiete und den Anteil der Miete an ihrem verfügbaren Einkommen. Je nach Zielgruppe kosten die Apartments 300 bis 700 Euro pro Monat. Sie liegen im besten Fall zentral und haben eine gute Verkehrsanbindung.

Erst vor Kurzem hat MPC in Kaiserslautern investiert. Bis Sommer 2017 sollen in der Trippstadter Straße insgesamt 387 Mikro-Apartments entstehen. Rund →



Fotos: Wülff/Hanseatische Bauträger GmbH, nps Tchopan vois

353 Mikro-Apartments entstehen im „Neuen Hühnerposten“ in Hamburg

17.000 Studenten sind an der Technischen Universität und der Fachhochschule Kaiserslautern eingeschrieben. „Neben Studierenden richten wir unseren Fokus bei diesem Projekt aber auch auf Young Professionals und Pendler, die am Technologiestandort Kaiserslautern, dem sogenannten Silicon Woods, arbeiten“, so Nonnengässer. Die Warmmieten werden zwischen 350 und 450 Euro pro Wohneinheit liegen.

Wie zuvor bereits bei zwei Projekten in Nürnberg und Bonn wird auch diese Anlage unter der im Juli 2014 etablierten Marke Staytoo entwickelt und zählt zum Portfolio des MPC Studing Housing Venture Invest I. Das aktuelle Investitionsvolumen des geschlossenen Spezialfonds liegt bei rund 150 Millionen Euro. Wesentlicher Investor ist die dänische Sparinvest Property Investors. MPC Capital ist ebenfalls beteiligt.

Nur ein Angebot für Privatanleger

Als einziger Anbieter hat Hamburg Trust derzeit auch eine Beteiligung für Privatanleger im Angebot. Der Domicilium 11 „Little East“ hat ein Investitionsvolumen von 30,1 Millionen Euro. Gekauft wurde eine Wohnanlage mit 272 Ein-Zimmer-Wohnungen, zwei Apartments und 76 Tiefgaragenplätzen im Frankfurter Ostend. Der Großteil der Apartments ist für zehn Jahre an die DB Mobility Logistics vermietet. Hamburg Trust rechnet mit Ausschüttungen vor Steuern von 5,2 Prozent pro Jahr.

„Man läuft bei den Mieten stärker mit dem Markt. Die Mieter ziehen im Schnitt nach zwei Jahren aus. Dann kann man jedes Mal anpassen, wenn nötig. Die Mietpreisbremse ist darum kein Thema“,



Jüngste Investition von MPC: Bis Sommer 2017 entstehen in der Trippstadter Straße in Kaiserslautern 387 Mikro-Apartments



„Man läuft bei den Mieten stärker mit dem Markt“

Rainer Nonnengässer,
Bereichsleiter Micro Living, MPC Capital

erklärt Nonnengässer einen der Vorteile von Mikro-Apartments. Im Vergleich mit klassischen Wohninvestments führt das zu einer Mehrrendite von 50 bis 150 Basispunkten. Im Schnitt liegen die Renditen zwischen 5 und 6 Prozent.

Der häufige Wechsel muss aber auch gemanagt werden. Das kostet Geld, und die Auswahl eines guten Betreibers ist entscheidend. „Bei Studenten muss vor allem tagsüber jemand vor Ort sein. Da kommt jeden Tag mindestens ein Za-

lando-Paket“, so Nonnengässer. Pendler bräuchten eher abends oder frühmorgens jemanden, der ihnen die Wäsche in die Reinigung bringt oder eine Pizza bestellt. „Die Bewirtschaftung einer Mikro-Apartment-Anlage kostet rund 25 bis 30 Prozent mehr im Vergleich zu einer klassischen Wohnanlage, und die Instandhaltungsrücklagen sollten doppelt so hoch sein“, sagt Hamburg-Trust-Chef Hasselbring.

„Jeder Investor sollte zudem unbedingt die Nachhaltigkeit des jeweiligen Marktes prüfen“, ergänzt Sven Carstensen, Prokurist und Frankfurter Niederlassungsleiter bei Bulwiengesa. Das Analysehaus hat 127 deutsche Städte anhand von 14 Variablen der Angebots- und Nachfrageseite untersucht. Hamburg liegt dabei auf Platz 1, aber auch B-Städte wie Hannover, Bonn oder Münster sind demnach attraktive Standorte für Mikro-Apartments. Hasselbring: „Der Trend ist keine Eintagsfliege. In den Metropolregionen wird Wohnraum knapp und damit teurer. Und der starke Zustrom von Flüchtlingen macht es nicht besser.“ | Astrid Lipsky

Vor allem kleine Haushalte

Privathaushalte nach Haushaltsgröße: Nach der Wiedervereinigung 1991, 2014 und die Prognose für 2025. Anteil in Prozent

